

学校编码: 10384

分类号\_\_\_\_\_密级 \_\_\_\_\_

学号: X2013156260

UDC \_\_\_\_\_

**厦门大学**

硕 士 学 位 论 文

**邻水上甲 1 号公馆房地产投资  
可行性研究**

**The scheme and estate development feasibility research of  
Shangjia Residence 1 in Linshui, Guangan**

**刘 光 文**

指导教师姓名：戴 亦 一 教授

专 业 名 称：工商管理( EMBA )

论文提交日期：2014 年 1 月

论文答辩日期：2014 年 月

学位授予日期：2014 年 月

答辩委员会主席：\_\_\_\_\_

评 阅 人：\_\_\_\_\_

2014 年 1 月

## 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为( )课题(组)的研究成果,获得( )课题(组)经费或实验室的资助,在( )实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

# 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（        ） 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，  
于        年        月        日解密，解密后适用上述授权。

（        ） 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年        月        日



## 摘要

中国房地产业历经 1998 到 2007 年高速发展的十年，即“黄金十年”已经成为了国民经济的重要组成部分。商品房屋销售量年均增长 22.3%，销售额年平均增长 33.2%，房价平均增长 6.7%，其中 2007 年高达 15.8%。而 2008 年，受美国次贷危机和汶川大地震影响全面萎缩。中央政府为刺激经济，推行积极的财政政策和宽松的货币政策，房地产随后触底反弹。到 2010 年，房地产价格非理性上涨，成为有巨大泡沫与风险的产业，为经济健康持续发展和社会稳定埋下了隐患。在这一新形势下，作为一个理性的投资者在看到高回报的同时，更要高度关注房地产的高风险，预先谋划项目做什么、何时做、如何做、谁来做。因此，对房地产项目投资进行可行性研究与策划势在必行。

本文以广安市邻水上甲 1 号公馆房地产项目为例，从项目的背景及建设条件出发，通过广泛、深入、科学的市场调查，参考大量文献资料，在对项目可行性研究定义及国内外可行性研究概要论述基础上，从宏观到微观对市场进行分析预测。同时对项目及其市场进行 SWOT 分析，进而对市场进行细分，确定目标市场，进行产品定位，提出规划设计、建设方案及进度安排、营销方案及销售进度安排、总投资及分期投资安排、资金筹措方案、经济效益预测。在此基础上，运用财务分析模型和方法对经济效益进行评价分析、敏感性分析及风险分析，得出财务分析结论，为房地产投资者提供可行性研究。

**关键词：**房地产； 投资； 可行性研究



## Abstract

After a ten year's high development, from 1998 to 2007, so called "golden decade", the real estate industry of China has become an important part of national economy. In this decade, the annual average growth rate of commercial housing sale is 22.3%, the annual average growth rate of real estate sale amount is 33.2%, and the annual average growth rate of property price is 6.7%, of which up to 15.8% in 2007. However, after the impact of US subprime crisis and the Wenchuan earthquake, the real estate industry has fully shrunk in 2008. To stimulate the economy, the central government implemented an aggressive fiscal policy and loose monetary policy, and the real estate industry bottomed out after that case. In 2010, the property price rising irrationally, the real estate industry has already become bubbled and full of risk, burying a hidden troubles to the sustainable development of nation economy and the stability of society. In this new situation, as a rational investors, we should not only focus on high profit but also realize the high risk about real estate industry, plan in advance what to do, how to do, when to do, and who to do. Therefore, The feasibility study and planning on Real estate investment are imperative.

This paper uses the project of Shangjia Residence 1 in Linshui, Guangan as a carrier, Starting from the background and construction condition of this project, through widely、deeply and scientifically market research, and refers to a large amount of materials and massive literature, based on the definition of the project feasibility research and summary of feasibility research domestic and foreign, analysis and predicts the market from the macro to the micro. Meanwhile, it analyzes the project and market by SWOT analysis method, and then subdivides the market to define the target market, makes correct orientation to the project, puts

forward planning、designing、developing scheme and schedule、marketing and sale schedule、total investment and installment investment arrangement、financing scheme and the forecast of economic benefit. Bases on that, the paper uses financial analysis model and method to make evaluation、analysis、sensitivity analysis and risk analysis, draws a conclusion of financial analysis, and provides planning and feasibility research to the investors for real estate industry investment.

**Key words:** real estate industry ; investment; feasibility research;





# 目 录

第一章 绪论 .....	1
第一节 选题背景与意义 .....	1
第二节 主要研究内容与思路 .....	2
第二章 本文文献综述 .....	3
第一节 项目可行性研究与策划的定义 .....	3
第二节 项目可行性国外研究综述 .....	3
第三节 项目可行性国内研究综述 .....	5
第三章 房地产行业分析 .....	8
第一节 房地产行业特点分析 .....	8
第二节 房地产行业机会与威胁分析 .....	9
第三节 房地产行业影响因素分析 .....	9
第四章 市场分析与预测 .....	11
第一节 邻水县情概况 .....	11
第二节 宏观经济分析 .....	12
第三节 邻水房地产市场分析 .....	15
第四节 项目 SWOT 分析 .....	18
第五节 项目市场定位 .....	32
第五章 项目保障 .....	45
第一节 项目规划设计方案 .....	45
第二节 项目的实施进度安排 .....	48
第三节 项目的销售 .....	50
第六章 项目总投资经济效益及风险分析 .....	54
第一节 项目总投资及资金筹措 .....	54
第二节 项目经济效益 .....	56
第三节 项目风险分析 .....	61
第四节 项目结论与建议 .....	62
参考文献.....	64
致 谢.....	65



## Catalog

<b>Chapter 1: Introduction.....</b>	<b>1</b>
Section 1:The background and significance of this research.....	1
Section 2:The main content of this research.....	2
<b>Chapter 2:Reference review.....</b>	<b>3</b>
Section 1:The project feasibility research and The definition of planning..	3
Section 2:Summary of foreign researches on project feasibility.....	3
Section 3:Summary of domestic researches on project feasibility.....	5
<b>Chapter 3:Analysis of the real estate industry.....</b>	<b>8</b>
Section 1:Analysis of the characteristics of real estate industry.....	8
Section 2::Analysis of the opportunities of real estate industry.....	9
Section 3 Analysis of the factors affecting of real estate industry.....	9
<b>Chapter 4:Market analysis and forecast.....</b>	<b>11</b>
Section 1: Summary of situation about linshui.....	11
Section 2:Macro economic analysis.....	12
Section 3:Analysis of real estate industry in linshui.....	15
Section 4: SWOT analysis of the project.....	18
Section 5: Project market positioning.....	32
<b>Chapter 5:Project guarantee.....</b>	<b>45</b>
Section 1:Planning and designing.....	45
Section 2:Developing schedule arrangement of this project.....	48
Section 3:Marketing of this project .....	50
<b>Chapter 6:Investmen tbenefits analysis and risk annlysis of this project.....</b>	<b>54</b>
Section 1:Total investment estimate.....	54
Section 2:Economic benefits of this project.....	56
Section 3:risk annlysis of this project.....	61
Section 4:Conclusion and suggestion of this project.....	62
<b>Reference.....</b>	<b>64</b>



## 第一章 绪论

### 第一节 选题背景与意义

#### 一、选题背景

在全球经济持续增长，房价上涨的大背景下，中国经济迅速发展的同时，中国房地产行业迅速崛起。从 1998 年至 2007 年，历经发展、壮大、整合崛起的黄金十年，成为了国民经济的重要产业和行业。2012 年中国 GDP 为 52 万亿元，固定资产投资贡献了 36.5 万亿元，其中房地产贡献了 7.3 万亿元，占 GDP 比例为 14%。同时，房地产也是高投入高回报行业。商品房销售量年平均增长 22.3%。销售额年平均增长 33.2%，房价平均增长 6.7%，其中 2007 年高达 15.8%。而 2008 年，受美国次贷危机和汶川大地震影响全面萎缩，进而影响国民经济持续发展。中央政府为刺激经济，推行积极的财政政策和宽松的货币政策，房地产业迅速触底反弹，发展到 2010 年，房地产行业空前火爆，房价非理性上涨已超过普通居民的承受能力，为社会稳定埋下了隐患，严重影响到国民经济的健康可持续发展，成为巨大的泡沫和风险。2010 年中国房地产泡沫指数（房地产投资增速/GDP 增速）达 3.22，远远高于健康指数 1）。加之金融危机影响，宏观调控政策的加强，行政的强力的干预，房地产市场风险大。按照经济理论和规律，在这一新形势下投资者投资房地产，必须高度关注房地产泡沫和风险，运用科学的理论和方法，研究项目的可行性。

#### 二、选题意义

（一）可行性研究是项目投资决策和运作的重要依据。开发项目投资决策的科学、合理、安全，是建立在详细可靠的市场调研、预测、销售、成本分析、投资收益预测和风险分析的基础之上。

（二）可行性研究是项目立项、审批、开发商与有关部门签订协议、合同的依据。房地产投资必须列入国家投资计划，项目要经过立项、审批、签订有关协议，依据之一就是可行性研究报告。

（三）可行性研究是项目筹措建设资金的依据。房地产开发项目可行性研究

对项目的经济、财务指标进行了分析，从中可以了解项目的筹资还本能力和经营效益的获取能力。银行等金融机构是否提供贷款，主要依据可行性研究中提供的项目获利信息。因此，可行性研究及策划也是企业筹资和金融机构提供信贷的依据。

（四）可行性研究及策划是编制设计任务书的依据。可行性研究对项目的建设规模、开发进度进行了研究。

因此，本文对邻水上甲 1 号公馆房地产项目投资进行项目的可行性研究。

## 第二节 主要研究内容与思路

本文主要研究邻水上甲 1 号公馆房地产项目的可行性并进行策划。通过广泛科学深入的市场调查，从项目的背景及建设条件出发，对市场、项目进行 SWOT 分析，进而对市场进行细分确定目标市场，进行产品定位，提出规划设计、建设方案、营销策划方案、总投资及分期投资进度安排及经济效益预测，并运用财务分析模型进行经济效益评价、敏感性分析和风险分析，得出项目财务分析结论，为投资者投资房地产决策提供可行性研究并对项目进行策划。

## 第二章 本文文献综述

国外对项目投资的可行分析研究可以追溯到二十世纪三十年代,一些西方国家为了摆脱经济大萧条的阴影,开始实行新的经济政策。和发达国家相比较,风险评价工作开始于“一五”计划时期。一开始的评价方法还是主要效仿原苏联的做法,采用了投资回收期和投资效果系数等静态指标,后来随着经济的发展,逐渐加入了一些新的评价方法,如 IRR (内部收益率),净现值,成本—费用分析等。

### 第一节 项目可行性研究与策划的定义

根据世界银行的解释,项目是在规定的一定期限内,为完成一项开发目标而规划的投资、政策、机构以及各方面的综合体。显然一个项目就包括以下因素:一是投资项目所需的资金;二是要具备施工、设计、操作和维修等业务方面的能力;三是要有一个精干高效的组织机构;四是与国民经济目标一致;五是明确的项目目标和具体的项目实施计划。

而项目评估则是指在项目决策和实施活动过程中,所开展的一系列分析与评价活动,包括在项目决策阶段对其必要性、技术可行性、经济合理性、环境可行性等方面进行的系统的分析与论证工作;在项目实施过程中对项目实施情况所进行的跟踪评估;项目完成以后,对项目进行的后评估,主要目的是检验项目前期决策。

策划是筹划或谋划。它根据现实的多种情况和信息,判断事物变化的趋势,围绕某一活动的特定目标来全面构思、设计、选择合理可行的行动方式,从而形成正确决策和高效工作的过程。

### 第二节 项目可行性国外研究综述

国外对于项目投资的可行性分析研究相对而言比较早,也是社会和经济发展的需要。在二十世纪的三十年代,一些西方国家实行新的经济政策,目的是为了

摆脱经济危机带来的阴影。其中，开始是在加大公共投资和兴建公共工程中运行了最初的公共项目的评价方法，从而开创了现代意义上的项目论证评估理论研究的先河。比如 1936 年，美国颁布《全国洪水控制法》正式规定，通过成本效益分析方法评估洪水控制和水域资源开发项目并明确提出：不论受益人是谁，只有当一个项目产生的效益大于其投入成本时才能被认为是可行的<sup>①</sup>。此后，各国政府相继就项目论证评估做出了自己的一些规定。

二十世纪 50 年代以前的可行性分析集中在财务评价方面，属于以西方传统经济学古典经济学源为代表的微观效益分析时期。到了二十世纪 60 年代末期，现代项目论证与评估的系统方法逐渐成熟并且被广泛应用。

二十世纪 80 年代以后，人类社会进入了知识经济和信息时代，整个社会创造精神和物质财富的手段，越来越倚重于各种以项目形式出现的开发与创新活动，使得项目论证与评估越来越受到各国政府和企业的重视，从而得到了更为广泛的应用和推广。技术经济学中的风险分析又称不确定性分析，包括盈亏平衡分析、敏感性分析和概率分析等。1975 年，成立 1909 年的美国保险管理协会 (ASIM) 更名为风险与保险管理学会 (Risk & Insurance Management Society, 简称 RIMS)，标志着风险管理从原来的以上的用保险方式处置风险变为真正按照风险管理的方式处置风险<sup>①</sup>。

冯·诺易曼早在 1928 年便提出对策论的基本构思和数学表达式，形象地将现实世界的许多行为主体的利害得失比喻为具有不确定性因素的“对策”，开创了不确定性分析的先河。1983 年的“101 条风险管理准则”被视为各国风险管理的一般准则。T. Tyebjeehe 和 A. vBrun 通过以电话和问卷调查的方式得到的 46 位风险投资家和 156 个风险投资公司的数据资料的分析，建立了美国第一个风险投资项目评价模型、市场需求、市场增长潜力、市场易接近性等；产品独立特性，包括专利保护、边际利润、技术性能等；管理能力，包括管理技能、营销技能、财务技能等；环境威胁抵抗能力，包括竞争进入障碍、过时保护、贸易圈保护等等；兑现能力，包括如退出机会、并购潜力。Vance H. Frid 和 D. Hisrichz 在 1994 年通过对美国硅谷、波士顿和西北地区的六名风险投资家的调研和分析，提出了开展风险投资项目评价的三个基本指标：战略思想（包括成长潜力、经营思想、竞争力资本需求的合理性），管理能力（包括个人的正直、经历、控制风险

<sup>①</sup> TyebjeeTT, Bruno A V. A model of venture capitalist activity. Management Science, 1984.30(9)



Degree papers are in the “[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)”. Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库